

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



雅居樂集團控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號: 3383)

截至 2017 年 12 月 31 日止年度 全年業績公告

概要

財務概要	截至12月31日止年度		
	<u>2017年</u>	<u>2016年</u>	<u>變動</u>
營業額 (人民幣百萬元)	51,607	46,679	+10.6%
毛利 (人民幣百萬元)	20,687	12,366	+67.3%
淨利潤 (人民幣百萬元)	6,780	3,050	+122.3%
本公司股東應佔利潤 (人民幣百萬元)	6,025	2,284	+163.8%
每股基本盈利 (人民幣元)	1.552	0.588	+163.9%
已分派每股中期股息 (港仙)	22.0	-	不適用
擬派每股末期股息 (港仙)	68.0	20.0	+240%
全年每股股息 (港仙)	90.0	20.0	+350%
已分派每股特別股息 (港仙)	-	25.0	不適用

業務概要

- 2017年，本公司及其附屬公司（「本集團」）連同合營企業及聯營公司的預售金額為人民幣897.10億元，較去年增長52.4%；預售建築面積為736萬平方米，較去年增長26.6%；平均預售價為每平方米人民幣12,193元，較去年增長20.4%。
- 年內，本集團之營業額為人民幣516.07億元，較去年增加10.6%。當中物業發展的確認銷售收入為人民幣492.62億元，較去年增加10.1%。
- 年內，本集團整體毛利率及淨利潤率分別為40.1%及13.1%，較去年分別上升13.6個百分點及6.6個百分點。
- 年內，本集團策略性地於「華南區域」、「海南及雲南區域」及「華東區域」等區域增添土地，預計總建築面積為964萬平方米，其中本集團應佔預計總建築面積為746萬平方米，本集團應付土地金額為人民幣346億元。此外，本集團於年內成功回購海南清水灣項目的30%權益。於2017年12月31日，本集團於54個城市及地區，擁有預計總建築面積為3,410萬平方米的土地儲備。
- 年內，本集團成功發行於2022年到期2億美元的5.125%優先票據，並與多間銀行訂立多份定期貸款。此外，本公司已悉數贖回2017年2月份到期人民幣20億元的6.50%優先票據、2017年3月份到期7億美元的9.875%優先票據，並於2017年9月份提前贖回2019年2月份到期5億美元的8.375%優先票據。本集團致力管控融資成本，進一步降低實際借貸利率至6.2%。
- 於2017年12月31日，本集團的現金及銀行存款總額為人民幣301.20億元。此外，未動用的借貸額度為人民幣86.05億元。

主席報告

致各位股東：

本人欣然報告雅居樂集團控股有限公司（「雅居樂」或「本公司」）及其附屬公司（統稱「本集團」）截至 2017 年 12 月 31 日止年度經審計綜合業績如下：

業績及股息

年內，本集團的營業額及毛利分別為人民幣 516.07 億元及人民幣 206.87 億元，較去年分別增加 10.6% 及 67.3%。淨利潤為人民幣 67.80 億元，較去年增加 122.3%。股東應佔利潤為人民幣 60.25 億元，較去年增加 163.8%。整體毛利率及淨利潤率分別為 40.1% 及 13.1%，較去年分別上升 13.6 個百分點及 6.6 個百分點。

年內，本集團的物業發展的確認銷售收入為人民幣 492.62 億元，較去年增加 10.1%；而物業管理及酒店營運的收入亦分別較去年增加 20.7% 及 2.1%。

經考慮本集團業務發展需要及股東投資回報後，本公司董事會（「董事會」）建議向股東派發 2017 年 12 月 31 日止年度末期股息每股普通股為 68.0 港仙。連同已派發 2017 年中期股息每股普通股為 22.0 港仙，2017 年的全年派息將合共每股普通股為 90.0 港仙，較去年增加 350%。

業務回顧

年內，本集團進一步落實「以地產為主，多元業務並行」（「1+N」）的發展模式，適時調整「3年規劃」的發展策略，以應對市場變化，在多個範疇皆取得卓越成績。

在物業發展方面，隨著各地方政府持續實施「因城施策」的調控措施，中國房地產市場保持平穩增長。年內，本集團持續強化產品競爭力及把握市場機遇，透過靈活的營銷策略，適時以合理定價推盤，全年預售再創新高，本集團（連同合營企業及聯營公司）的預售金額為人民幣 897.10 億元，較去年增長 52.4%；預售建築面積為 736 萬平方米，較去年增長 26.6%；預售均價為每平方米人民幣 12,193 元，較去年增長 20.4%。此外，本集團在多個區域持續保持領先地位，預售表現創下新紀錄。年內，本集團分別於「華南區域」、「海南及雲南區域」及「華東區域」錄得約人民幣 350 億元、人民幣 200 億元及人民幣 180 億元的預售佳績，當中海南清水灣以近人民幣 170 億元的預售金額，成為 2017 年度中國房地產項目銷售冠軍。

積極尋求機遇 多渠道增添土儲

本集團為配合未來發展，於年內策略性地於「華南區域」、「海南及雲南區域」及「華東區域」等區域，透過招標、拍賣、掛牌及股權收購等方式增添新土地，當中包括「華南區域」的中山、佛山、江門、汕尾及湛江；「海南及雲南區域」的陵水、海口、臨高及瓊海；「華東區域」的鎮江、揚州、句容、常州、常熟、南通及廈門；以及其他地區包括重慶、西安、開封、濟南及香港，新增土地的預計總建築面積為 964 萬平方米，其中本集團應佔預計總建築面積為 746 萬平方米，應付土地金額為人民幣 346 億元，其中江門、汕尾、湛江、海口、臨高、瓊海、句容、常熟、廈門、開封及濟南為本集團新開拓的市場。此外，本集團於年內成功回購海南清水灣項目的餘下 30% 權益。

於 2017 年 12 月 31 日，本集團於 54 個城市及地區合共擁有預計總建築面積達 3,410 萬平方米的土地儲備，當中位於中央政府大力推動的「粵港澳大灣區」，本集團已於中山、廣州、佛山、珠海、惠州、江門及香港擁有預計總建築面積達 1,110 萬平方米的土地儲備，佔整體土地儲備的 32.5%，未來發展潛力十分巨大。

此外，本集團於年內成功與鞏義市人民政府簽訂合作協議，發展本集團首個集旅遊、休閒生活及文化創意的產業小鎮項目，為本集團的物業發展業務開啟新一頁。

推動「1+N」多元化發展 業務百花齊放

年內，本集團進一步實行「1+N」多元化發展，除鞏固物業發展業務外，亦積極推動其他業務，為長遠發展奠定穩健基礎。

物業管理業務方面，隨著更多物業交付及業務持續拓展，本集團的物業管理服務收入上升20.7%至人民幣12.90億元。於2017年12月31日，雅居樂雅生活服務股份有限公司（「雅生活」）在中國69個城市提供物業管理服務，所管理的總建築面積為7,834萬平方米，服務逾100萬業主及住戶。年內，雅生活完成收購綠地控股集團股份有限公司（「綠地集團」）旗下一家全資子公司，並成功引入綠地集團作為戰略股東。按雙方協議，雅生活將每年獲受綠地集團提供至少1,000萬平方米的建築面積作物業管理服務，為期5年。同時，雙方將開展雙品牌戰略合作，致力打造全國領先、具備國際標準的綜合性現代生活服務管理平台，為客戶提供更優質及全面的管理服務。此外，本集團已於2018年2月成功完成分拆雅生活在香港聯合交易所有限公司獨立上市。完成分拆及上市後，雅生活仍然為本公司之附屬公司。

其他業務方面，本集團年內的酒店營運及物業投資業務收入分別為人民幣6.84億元及人民幣1.67億元，為本集團提供穩定的收入。

環保業務方面，本集團以開展固體廢棄物處理及水務業務為主，並於年內成功收購14家環保公司的股權。於2017年12月31日，本集團的環保項目已達23個，遍佈京津冀、山東、華東、華南、中西部及海南等區域，危廢規劃年處理量及水務年處理量分別為155萬噸及19.4萬噸，其中危廢規劃年處理量目前已於全國同行中排名三甲之內。

建設業務方面，本集團主力開展設計諮詢、建築工程總承包與材料貿易、園林工程及裝飾家居的業務，致力成為貫穿地產開發全流程的服務運營商。

穩健財務策略 多元化融資渠道

穩健的財政是本集團業務發展的重要支柱。因此，本集團於年內致力加快銷售款項回籠，強化資金及預算管理，優化成本及開支管理，並通過境內境外多渠道融資方式來優化債務結構，其中包括於境內發行於 2020 年到期人民幣 30 億元的 6.98% 境內非公開公司債券；於境外發行於 2022 年到期 2 億美元的 5.125% 優先票據，及獲授多項銀行定期貸款。此外，本公司已於年內悉數贖回 2017 年 2 月份到期人民幣 20 億元的 6.50% 優先票據、2017 年 3 月份到期 7 億美元的 9.875% 優先票據，並於 2017 年 9 月份提前贖回 2019 年 2 月份到期 5 億美元的 8.375% 優先票據。本集團亦致力管控融資成本，進一步降低實際借貸利率至 6.2%。於 2017 年 12 月 31 日，本集團的淨負債比率為 71.4%。

年內，穆迪投資者服務公司及標普全球評級對本集團的長期企業信用評級分別維持於「Ba3」及「BB-」，並一致上調評級展望至「正面」。此外，本公司於 2017 年 12 月獲納入 MSCI 全球標準指數的中國指數，中國境內信貸評級機構包括中國誠信信用評級及聯合信用評級亦將本公司的境內信貸評級評為「AAA」。

年內，本集團整體銷售回款額再創歷史新高，現金流持續穩健。於 2017 年 12 月 31 日，本集團的現金及銀行存款總額為人民幣 301.20 億元，未動用的借貸額度為人民幣 86.05 億元。

良好企業管治 多渠道溝通 提高透明度

本集團秉承「雙向溝通、互惠共贏」的理念，在符合上市規則及法律規定的前提下，不時與各商業銀行、投資銀行、評級機構、投資者及分析員保持有效的雙向溝通，以建立及穩定彼此的良好關係，以及提升本集團的透明度。

履行企業公民責任 推動可持續發展

本集團深信環境保護是企業可持續發展之重要一環，因此，從項目規劃至落成出售，以至物業管理及酒店營運，皆致力為環境保護作出貢獻。此外，本集團積極推動環保教育，鼓勵員工實踐低碳生活。

展望及策略

展望 2018 年，中國整體經濟將保持平穩發展，加上國家致力推動城鎮化發展，以及把「粵港澳大灣區」定位為世界級灣區，均為本集團的業務發展帶來重大商機。本集團將繼續以穩健發展為宗旨，採取「1+N」的發展模式，推動旗下各業務板塊的發展及加強競爭力，在保持本集團於中國物業發展業務的領先地位之同時，更積極推動新業務板塊的發展，致力提高整體利潤。

在物業發展方面，本集團旗下多個項目將持續推出新產品，並推出 41 個全新項目，以針對首次置業及改善型需求的剛需客戶。本集團已訂立「3 年規劃」，務求預售能按年保持穩定增長，並會持續提升產品及服務質素。與此同時，本集團將採取靈活的銷售策略，在保持合理利潤的前提下，進一步提高去化率，以加快資產週轉及增強現金流。在土地儲備方面，本集團將採取積極而審慎的購地策略，優先考慮長遠銷售強勁且具競爭優勢的現有區域所在城市，以及在增長潛力優厚的一、二線城市尋找機遇，並積極開發具創意的產業小鎮項目，進一步擴大市場份額。本集團繼續透過招標、拍賣、掛牌及股權收購等方式，來增加土地儲備，為長遠銷售穩步增長奠下穩固根基。

在物業管理方面，雅生活將持續展開「雅居樂物業」及「綠地物業」雙品牌戰略聯盟的合作模式，輔以持續拓展接管第三方物業管理項目，以進一步擴大其業務規模及市場份額。此外，雅生活將開發和提供更多特色增值服務，及繼續投入資源發展其一站式服務平台，從而提升對業主及非業主增值服務的覆蓋率及市場份額，以提升多渠道的收入。

環保業務方面，本集團將致力優化現有項目的技術及管理，持續提升項目管理能力，並積極尋找具有潛力的環保項目。

建設業務方面，本集團將致力在建造、建材、建設管理及建設投資作戰略佈局，重點發展裝配式建材項目及建設業務等。

本集團已訂立未來「3年規劃」目標，通過不斷的創新及變革，提升整體的管運動力及綜合盈利能力，為未來發展打下堅實的基礎。與此同時，本集團將持續優化激勵機制，並加強推行跟投機制，與員工共同分享項目的成果，以實現「百年老店」的發展願景。

本集團深信通過上述的措施及全體員工的努力，整體業務能穩步發展，進一步拓展雅居樂於全國的品牌知名度，並在競爭激烈的市場中穩佔席位。本集團亦承諾會繼續致力發展公益慈善事業，承擔企業公民的責任，以回饋社會。

致謝

雅居樂的發展及良好業績，全賴股東及客戶的鼎力支持及全體員工的辛勤奉獻，本人謹代表董事會衷心致謝。

主席兼總裁

陳卓林

香港，2018年3月21日

綜合收益表

		截至 12 月 31 日止年度	
		2017 年	2016 年
		(人民幣千元)	(人民幣千元)
經營			
營業額	2	51,607,059	46,678,865
銷售成本		(30,919,581)	(34,313,168)
毛利		20,687,478	12,365,697
銷售及營銷成本		(2,258,938)	(2,097,973)
行政開支		(2,044,294)	(1,458,191)
其他收益/(虧損)淨額	3	40,049	(291,748)
其他收入	4	570,485	278,662
其他開支		(396,633)	(195,880)
經營利潤		16,598,147	8,600,567
財務費用淨額	5	(898,674)	(1,124,531)
聯營公司稅後收益/(虧損)所佔份額		85,953	(3,375)
合營企業稅後收益所佔份額		83,388	10,453
除所得稅前利潤		15,868,814	7,483,114
所得稅開支	6	(9,088,536)	(4,433,480)
年內利潤		6,780,278	3,049,634
以下人士應佔利潤：			
本公司股東		6,025,244	2,283,640
永久資本證券持有人		472,663	415,263
非控股權益		282,371	350,731
		6,780,278	3,049,634
年內本公司股東應佔經營產生的每股 盈利			
(以每股人民幣元列示)			
- 基本	7	1.552	0.588
- 攤薄	7	1.552	0.588

綜合全面收益表

	截至 12 月 31 日止年度	
	2017 年 (人民幣千元)	2016 年 (人民幣千元)
年內利潤	6,780,278	3,049,634
其他全面收益		
其後或會重新分類至損益賬之項目:		
- 報表折算差異	(6,634)	(8,226)
年內其他全面收益(除稅後)	(6,634)	(8,226)
年內全面收益總額	<u>6,773,644</u>	<u>3,041,408</u>
以下人士應佔:		
- 本公司股東	6,023,307	2,277,882
- 永久資本證券持有人	472,663	415,263
- 非控股權益	277,674	348,263
	<u>6,773,644</u>	<u>3,041,408</u>

綜合資產負債表

		於 2017 年 12 月 31 日	於 2016 年 12 月 31 日
	附註	(人民幣千元)	(人民幣千元)
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備		7,573,037	7,309,147
土地使用權		2,073,655	2,029,966
無形資產		155,278	55,357
商譽		1,303,095	-
投資物業	9	5,886,604	6,326,943
於聯營公司之權益		567,221	114,461
於合營企業之權益		6,438,514	4,624,663
可供出售的金融資產		277,500	277,500
衍生金融工具		-	254,497
收購權益之預付款項		1,078,421	-
發展中物業		17,826,344	9,510,651
應收關連方款項	10	6,547,559	4,383,129
遞延所得稅資產		986,760	699,275
		50,713,988	35,585,589
流動資產			
衍生金融工具		-	307,870
按公允值計入損益的金融資產		1,204,478	-
發展中物業		46,990,187	36,706,691
持作銷售已落成物業		9,915,913	13,976,133
就收購土地使用權之預付款項		5,762,937	9,614,483
貿易及其他應收款項	10	16,396,483	11,462,643
預付所得稅項		2,253,557	1,760,871
有限制現金		11,078,175	9,878,734
現金及現金等值項目		19,041,948	12,431,884
		112,643,678	96,139,309
總資產		163,357,666	131,724,898

綜合資產負債表(續)

		於 2017 年 12 月 31 日	於 2016 年 12 月 31 日
	附註	(人民幣千元)	(人民幣千元)
權益			
本公司股東應佔股本及儲備			
股本及溢價	11	3,421,883	4,290,028
股份獎勵計劃所持有之股份		(156,588)	(156,588)
其他儲備		785,400	3,092,833
保留盈利		32,284,542	28,083,330
		<u>36,335,237</u>	<u>35,309,603</u>
永久資本證券		5,529,424	5,597,503
非控股權益		2,311,569	3,248,124
		<u>44,176,230</u>	<u>44,155,230</u>
負債			
非流動負債			
衍生金融工具		4,403	-
借款		34,529,004	31,180,908
遞延所得稅負債		1,174,595	1,137,167
		<u>35,708,002</u>	<u>32,318,075</u>
流動負債			
衍生金融工具		240,845	-
借款		27,146,235	12,815,016
貿易及其他應付款項	12	23,263,952	21,101,960
來自顧客的預收款項		19,460,971	10,617,432
當期所得稅負債		13,361,431	10,717,185
		<u>83,473,434</u>	<u>55,251,593</u>
總負債		<u>119,181,436</u>	<u>87,569,668</u>
總權益及負債		<u>163,357,666</u>	<u>131,724,898</u>

附註：

1 編製基準

本集團綜合財務報表已根據所有適用香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）及香港公司條例（第622章）規定編製。綜合財務報表已按歷史成本法編製，並按可供出售的金融資產、衍生金融工具、投資物業及按公允值計入損益的金融資產的重估而作出修訂（按公允值列賬）。

按照香港財務報告準則編製財務報表要求採用若干重要會計估計，亦要求管理層在應用本集團的會計政策時作出判斷。

(a) 本集團採納之新訂及經修訂準則

本集團已於二零一七年一月一日或之後開始的財政年度首次採納下列相關準則修訂：

- 香港會計準則第12號（修訂） 所得稅
- 香港會計準則第7號（修訂） 現金流量表
- 香港財務報告準則第12號（修訂） 其他實體權益之披露

採納此等新訂及經修訂準則不會對本期間或任何過往期間造成任何重大影響，且不大可能對未來期間造成重大影響。

1 編製基準(續)

(b) 已頒佈但於2017年1月1日開始之財政年度尚未生效且並未提早採納的新訂及經修訂準則及詮釋

	<u>自下列日期或之後開始 的會計期間生效</u>
香港財務報告準則第15號「與客戶之間的合同產生的收入」	2018年1月1日
香港財務報告準則第9號「金融工具」	2018年1月1日
香港財務報告準則第2號之(修訂)「以股份為基礎支付交易的分類與計量」	2018年1月1日
香港財務報告準則第4號之(修訂)保險合約「採用香港財務報告準則第4號保險合約時一併應用香港財務報告準則第9號金融工具」	2018年1月1日或 於實體首次應用香港財務報告準則第9號時
香港財務報告準則第1號之(修訂)「首次採納香港財務報告準則」	2018年1月1日
香港財務報告準則第28號之(修訂)「與聯營及合營公司的投資」	2018年1月1日
香港財務報告準則第40號之(修訂)「轉讓投資物業」	2018年1月1日
香港(國際財務報告詮釋委員會)第22號「外幣交易及預付代價」	2018年1月1日
香港財務報告準則第16號「租賃」	2019年1月1日
香港(國際財務報告詮釋委員會)第23號「所得稅處理之不確定性」	2019年1月1日
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號之(修訂)「投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資」	待定

香港會計師公會已頒佈新準則，香港財務報告準則第15號「與客戶之間的合同產生的收入」將取代香港會計準則第18號（涵蓋貨品及服務合同）和香港會計準則第11號（涵蓋建造合同）。

新準則的原則為收入於貨品或服務的控制權轉移至客戶時確認。

此準則容許全面追溯採納或經修改追溯方式採納。

本集團已評估應用該新準則對本集團財務報表的影響，並已識別下列將受影響的領域：

- 預售發展中物業所得的收入於資產控制權轉移至客戶時予以確認。視乎合約條款及適用於合約的法例，發展中物業的控制權可能隨時間逐步或於某一時點轉移。
- 銷售竣工物業的收入確認時間，目前基於物業擁有權的重大風險及回報是否已轉移，將於相關物業依照控制權轉移模式合法或實際轉移至客戶之較後時點予以確認。

1 編製基準(續)

(b) 已頒佈但於2017年1月1日開始之財政年度尚未生效且並未提早採納的新訂及經修訂準則及詮釋 (續)

- 本集團現時向客戶提供不同的付款計劃，當合約存在重大財務部份時，將會調整交易價格及銷售物業的收入金額。
- 本集團為簽訂物業買賣合約的客戶提供不同優惠。若干優惠（如饋贈禮物及物業管理服務）代表合約中單獨的履約義務。合約代價的一部分將分配予該等履約義務，並於履約義務達成時方確認為收入。銷售物業的收入金額中亦將扣除向客戶支付的任何現金付款，後者並不代表客戶提供的商品或服務的公平值。
- 為取得預售物業合約所產生的若干成本（如銷售佣金），目前直接於損益中支銷，將會可以根據香港財務報告準則第15號作資本化處理，並且與未來相關合約的收入確認模式相符。

本集團擬採用修訂追溯方式，對於2018年1月1日所有未完成合約採納該準則，這意味著採納之累計影響將於截至2018年1月1日的保留盈利中確認，並且將不會重列比較數字。

現階段，本集團未能估計新規則對本集團財務報表的影響。本集團將在未來幾個月對影響作出更詳細的評估。

香港財務報告準則第15號必須在2018年1月1日或之後開始的財政年度採納。目前，本集團預計不會在生效日期前採納此準則。

香港財務報告準則第9號闡述金融資產和金融負債的分類、計量和終止確認，引入對沖會計的新規則和金融資產的新減值模型。

雖然本集團尚未對金融資產的分類和計量進行詳細評估，但目前被分類為可供出售金融資產似乎符合條件，可分類為按公允值計入其他全面收益，因此該等資產的會計處理並無改變。

由於新規定僅影響被指定為按公允價值透過損益入賬的金融負債的會計法，而本集團並無任何該等負債，因此，本集團金融負債的會計處理將不受任何影響。終止確認規則引自香港會計準則第39號金融工具：確認及計量，且並無任何變動。

1 編製基準(續)

- (b) 已頒佈但於2017年1月1日開始之財政年度尚未生效且並未提早採納的新訂及經修訂準則及詮釋 (續)

新對沖會計規則將對沖會計更緊密配合本集團的風險管理實務。

新減值模型要求以預期信貸虧損，而非香港會計準則第39號下僅以已產生信貸虧損確認減值撥備。其適用於按攤銷成本分類的金融資產、按公允值計入其他全面收益計量的債務工具、香港財務報告準則第15號「與客戶之間的合同產生的收入」下的合同資產、應收租賃款、貸款承擔和若干財務擔保合同。儘管本集團尚未詳細評估新模型將如何影響其減值撥備，但有可能導致提早確認信貸虧損。

新訂準則亦引入延伸的披露要求及呈列方式變動。該等要求及變動預期將改變本集團有關其金融工具披露的性質及程度（尤其是於採納新訂準則的年度）。

香港財務報告準則第9號必須在2018年1月1日後之後開始的財政年度起應用。根據香港財務報告準則第9號的過渡性條款，只容許就2015年2月1日前開始的年度報告分期階段提早採納。在該日後，新規則必須全數採納。本集團不打算在強制性日期前採納香港財務報告準則第9號。

香港財務報告準則第10號與香港會計準則第28號中的修改闡述香港財務報告準則第10號與香港會計準則第28號中「投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資」之間的不一致性。當交易涉及一項業務，則須全數確認收益或虧損。當交易涉及的資產不構成一項業務，即使該等資產位於附屬公司內，仍須部分確認收益或虧損。此等修改原本擬在2016年1月1日或以後開始的年度期間生效。生效日期現已延遲／取消。該等修改仍可繼續提早應用。

香港財務報告準則第16號將導致絕大部分租賃在資產負債表內確認，原因為經營租賃與融資租賃的劃分已被刪除。根據該新訂準則，資產（該租賃項目的使用權）與支付租金的金融負債予以確認。唯一例外者為短期和低價值租賃。

對出租人的會計處理將不會有重大改變。

1 編製基準(續)

(b) 已頒佈但於2017年1月1日開始之財政年度尚未生效且並未提早採納的新訂及經修訂準則及詮釋 (續)

該準則將主要影響本集團經營租賃的會計處理。由於本集團並無作為承租人的重大租賃安排，故管理層預期該準則的生效不會對本集團財務報表有重大影響。

若干承擔或會由短期和低價值租賃所涵蓋，同時根據香港財務報告準則第16號，部分承擔可能不符合租賃的定義。

該新訂準則必須在2019年1月1日或之後開始的財政年度採納。目前，本集團無意在生效日期前採納該準則。

2 分部資料

本公司執行董事為本集團首席經營決策者，負責審閱本集團之內部報告以評價分部表現及分配資源。該等由本公司執行董事審閱並用於制定策略性決策之報告也是管理層決定經營分部的依據。

本集團業務劃作五個分部：物業發展、物業管理、酒店營運、物業投資及其他。本集團之聯營公司及合營企業主要從事物業發展，列入物業發展分部。由於本公司的執行董事認為本集團大部份綜合收入及業績來自中國市場，加上大部份非流動資產均位於中國，而本集團少於10%的綜合資產處於中國以外，故毋須編製地區分部資料。

本公司執行董事按各分部的業績評價各經營分部表現，各經營分部業績為除所得稅前利潤未扣除財務費用。

本集團有大量客戶，但沒有佔本集團收入5%或以上的單一客戶。

截至2017年及2016年12月31日止年度按本集團業務分部劃分的營業額分析如下：

營業額：	2017年 (人民幣千元)	2016年 (人民幣千元)
- 物業發展銷售	49,261,750	44,751,782
- 物業管理服務	1,290,148	1,068,536
- 酒店營運	683,939	669,983
- 投資物業租金收入	166,502	188,564
- 其他	204,720	-
	<u>51,607,059</u>	<u>46,678,865</u>

2 分部資料(續)

截至 2017 年及 2016 年 12 月 31 日止年度報告予執行董事的分部資料如下：

截至2017年12月31日止年度

	物業發展 (人民幣千元)	物業管理 (人民幣千元)	酒店營運 (人民幣千元)	物業投資 (人民幣千元)	其他 (人民幣千元)	撇銷 (人民幣千元)	本集團 (人民幣千元)
總分部銷售額	49,261,750	1,760,753	683,939	166,502	204,720	-	52,077,664
分部間銷售額	-	(470,605)	-	-	-	-	(470,605)
外界客戶銷售額	49,261,750	1,290,148	683,939	166,502	204,720	-	51,607,059
投資物業公允價值收益 (附註 3)	-	-	-	4,376	-	-	4,376
經營利潤/(虧損)	16,205,456	398,417	(57,255)	26,382	25,147	-	16,598,147
聯營公司稅後收益 所佔份額	85,953	-	-	-	-	-	85,953
合營企業稅後收益 所佔份額	83,388	-	-	-	-	-	83,388
分部業績	16,374,797	398,417	(57,255)	26,382	25,147	-	16,767,488
財務費用淨額 (附註 5)							(898,674)
除所得稅前利潤							15,868,814
所得稅開支 (附註 6)							(9,088,536)
年內利潤							6,780,278
折舊	214,840	7,354	274,497	-	7,687		504,378
土地使用權及無形資產 攤銷	15,850	8,148	61,295	-	1,401		86,694
撇銷持作銷售已落成 物業	312,722	-	-	-	-		312,722
分部資產	142,059,581	2,498,963	8,813,269	5,886,604	1,457,382	(1,802,928)	158,912,871
未分配資產							4,444,795
總資產							163,357,666
分部資產包括：							
於聯營公司之權益	567,221	-	-	-	-		567,221
於合營企業之權益	6,438,514	-	-	-	-		6,438,514
分部負債	38,968,256	952,375	4,174,525	33,502	399,193	(1,802,928)	42,724,923
未分配負債							76,456,513
總負債							119,181,436
資本開支	74,857	29,564	145,301	19,432	274,978		544,132

2 分部資料(續)

分部資產及負債與總資產及負債於 2017 年 12 月 31 日之對賬如下：

	資產 (人民幣千元)	負債 (人民幣千元)
分部資產/負債	158,912,871	42,724,923
未分配：		
遞延所得稅項	986,760	1,174,595
預付所得稅項	2,253,557	-
按公允值計入損益的金融資產	1,204,478	-
衍生金融工具	-	245,248
當期所得稅負債	-	13,361,431
流動借款	-	27,146,235
非流動借款	-	34,529,004
	<u>163,357,666</u>	<u>119,181,436</u>

2 分部資料(續)

截至2016年12月31日止年度

	物業發展 (人民幣千元)	物業管理 (人民幣千元)	酒店營運 (人民幣千元)	物業投資 (人民幣千元)	撇銷 (人民幣千元)	本集團 (人民幣千元)
總分部銷售額	44,751,782	1,453,157	669,983	188,564	-	47,063,486
分部間銷售額	-	(384,621)	-	-	-	(384,621)
外界客戶銷售額	44,751,782	1,068,536	669,983	188,564	-	46,678,865
投資物業公允值收益 (附註 3)	-	-	-	42,960	-	42,960
經營利潤/(虧損)	8,633,470	303,913	(223,930)	97,740	-	8,811,193
聯營公司稅後虧損 所佔份額	(3,375)	-	-	-	-	(3,375)
合營企業稅後收益 所佔份額	10,453	-	-	-	-	10,453
回撥酒店資產銷售收益	-	-	(210,626)	-	-	(210,626)
分部業績	8,640,548	303,913	(434,556)	97,740	-	8,607,645
財務費用淨額 (附註 5)						(1,124,531)
除所得稅前利潤						7,483,114
所得稅開支 (附註 6)						(4,433,480)
年內利潤						3,049,634
折舊	218,528	4,824	240,731	-		464,083
土地使用權及無形資產 攤銷	16,089	598	51,305	-		67,992
撇銷持作銷售已落成 物業	16,328	-	-	-		16,328
分部資產	113,775,622	1,827,997	9,286,959	6,326,943	(2,515,136)	128,702,385
未分配資產						3,022,513
總資產						131,724,898
分部資產包括：						
於聯營公司之權益	114,461	-	-	-		114,461
於合營企業之權益	4,624,663	-	-	-		4,624,663
分部負債	29,282,533	689,941	4,210,087	51,967	(2,515,136)	31,719,392
未分配負債						55,850,276
總負債						87,569,668
資本開支	849,135	4,485	230,036	-		1,083,656

2 分部資料(續)

分部資產及負債與總資產及負債於 2016 年 12 月 31 日之對賬如下：

	資產 (人民幣千元)	負債 (人民幣千元)
分部資產/負債	128,702,385	31,719,392
未分配：		
遞延所得稅項	699,275	1,137,167
預付所得稅項	1,760,871	-
衍生金融工具	562,367	-
當期所得稅負債	-	10,717,185
流動借款	-	12,815,016
非流動借款	-	31,180,908
	<u>131,724,898</u>	<u>87,569,668</u>

分部間轉撥或交易乃按各方協定之條款及條件進行。

撇銷包括分部間貿易及非貿易結餘。

分部間交易的價格政策經參考市場價格後釐定。

分部資產主要包括物業、廠房及設備、土地使用權、發展中物業、持作銷售已落成物業、投資物業、應收款項及現金結餘。未分配資產包括遞延稅項資產、預付所得稅、按公允值計入損益的金融資產及衍生金融工具。分部負債包括經營負債及衍生金融工具。未分配負債包括稅項、借款及衍生金融工具。

資本開支包括物業、廠房及設備、自有物業之土地使用權、投資物業及無形資產之添置。

3 其他收益/(虧損)淨額

	2017年 (人民幣千元)	2016年 (人民幣千元)
計入損益賬的金融資產公允值收益	160,865	-
投資物業公允值收益	4,376	42,960
匯兌虧損淨額(附註(a))	(140,647)	(16,770)
出售物業、廠房及設備和投資物業的虧損/回撥收益	(16,716)	(317,938)
其他	32,171	-
	<u>40,049</u>	<u>(291,748)</u>

附註:

- (a) 該款項主要是指將以外幣計值的金融資產及負債按期末即期匯率兌換人民幣時產生的換算虧損。該款項不包括計入財務費用淨額的借款相關匯兌損益(附註5)。

4 其他收入

	2017年 (人民幣千元)	2016年 (人民幣千元)
利息收入	284,371	145,769
來自關連方之借款利息收入	149,383	-
沒收客戶訂金	30,391	41,968
雜項	106,340	90,925
	<u>570,485</u>	<u>278,662</u>

5 財務費用淨額

	2017年 (人民幣千元)	2016年 (人民幣千元)
利息開支:		
- 銀行借款、銀團貸款及其他借款	1,927,867	1,551,116
- 優先票據	740,783	1,440,313
- 境內公司債券及資產支持證券	644,624	283,905
減: 資本化利息	(2,050,016)	(2,638,341)
借款匯兌(收益)/虧損	(1,186,418)	1,200,461
減: 資本化匯兌虧損	-	(150,556)
衍生金融工具公允值變動	821,834	(562,367)
	<u>898,674</u>	<u>1,124,531</u>

6 所得稅開支

	2017 年 (人民幣千元)	2016 年 (人民幣千元)
當期所得稅		
- 中國企業所得稅	3,548,589	2,207,745
- 中國土地增值稅	5,289,831	2,609,851
- 中國預扣所得稅	523,175	(148,418)
遞延所得稅		
- 中國企業所得稅	(299,602)	(235,698)
- 香港利得稅	26,543	-
	<u>9,088,536</u>	<u>4,433,480</u>

6 所得稅開支(續)

中國土地增值稅

中國土地增值稅乃就土地價值的增值額(即出售物業所得款項減包括土地使用權及直接與物業發展相關的扣減開支)按介乎30%至60%不等的遞增稅率徵收。

中國企業所得稅

根據現有相關法律、詮釋及慣例，本集團有關中國內地業務的所得稅撥備已按年內估計應課稅利潤的適用稅率計算。

根據由2008年1月1日起施行的中華人民共和國企業所得稅法(「企業所得稅法」)，本集團位於中國內地之旗下實體的適用企業所得稅率為25%。

中國預扣所得稅

根據企業所得稅法，自2008年1月1日起，於中國附屬公司就2008年1月1日後賺取的利潤宣派股息時，其位於中國境外的直接控股公司須繳納10%的預扣稅。5%的較低預扣稅稅率將可適用於在香港成立並符合中國與香港訂立之稅務條約安排的中國附屬公司直接控股公司。

截至2017年12月31日年度期間，本集團若干中國附屬公司的直接控股公司已取得香港居民企業的資格，且符合中國與香港訂立的稅務條約安排規定。因此已採用5%的預扣稅稅率。

海外所得稅

本公司根據開曼群島公司法第22章於開曼群島註冊成立為一間獲豁免有限公司，因此豁免繳納開曼群島所得稅。於英屬處女群島的集團實體乃根據英屬處女群島的國際商業公司法註冊成立或於2007年1月1日起在相同法律自動重新註冊，因此豁免繳納英屬處女群島所得稅。

香港利得稅

除了按公允值計入損益的金融資產公允值收益需作出利得稅項撥備外，綜合財務報表上並沒有作出其他香港利得稅項撥備。集團在香港實體的其餘利潤主要來自股息收入及銀行存款利息收入，而該等收入毋須繳納香港利得稅。

7 每股盈利

每股基本盈利乃按年內本公司股東應佔利潤除以已發行普通股加權平均數減就股份獎勵計劃持有之股份計算。

	2017 年	2016 年
本公司股東應佔利潤 (人民幣千元)	6,025,244	2,283,640
已發行普通股的加權平均數減股份獎勵計劃所持有之股份(千股)	<u>3,882,578</u>	<u>3,882,578</u>
每股基本盈利(每股人民幣元)	<u>1.552</u>	<u>0.588</u>

每股攤薄盈利是假設全部有攤薄影響的潛在普通股已全部轉換而調整普通股的加權平均數而計算。於 2017 年 12 月 31 日及 2016 年 12 月 31 日，並沒有攤薄影響的潛在普通股，故每股攤薄盈利與每股基本盈利相同。

8 股息

	2017 年 (人民幣千元)	2016 年 (人民幣千元)
已分派中期股息每股普通股 0.22 港元 (2016 年：無) (附註(a))	740,881	-
減：持作股份獎勵計劃股份的股息	<u>(6,269)</u>	<u>-</u>
	<u>734,612</u>	<u>-</u>
擬派末期股息每股普通股 0.68 港元 (2016 年：0.20 港元) (附註(b))	2,147,921	694,516
已分派特別股息 (2016 年：0.25 港元)	-	868,145
減：持作股份獎勵計劃股份的股息	<u>(18,902)</u>	<u>(13,660)</u>
	<u>2,129,019</u>	<u>1,549,001</u>

附註：

- (a) 本公司董事會宣派截至 2017 年 6 月 30 日止六個月的中期股息為每股普通股股息 0.22 港元，合共 861,750,000 港元（相當於人民幣 740,881,000 元），（2016 年：無）。
- (b) 於 2017 年 5 月 8 日舉行的本公司股東周年大會上已宣派 2016 年的末期股息為每股普通股 0.20 港元及特別股息為每股普通股 0.25 港元，合共 1,762,671,000 港元（相當於人民幣 1,562,661,000 元），其中 15,512,000 港元（相當於人民幣 13,660,000 元）乃向股份獎勵計劃的股份宣派。末期股息自本公司之保留盈利派發，而特別股息則自本公司之股份溢價派發。

由本公司董事會所建議的 2017 年的末期股息每股普通股 0.68 港元，將於 2018 年 5 月 14 日舉行的股東周年大會上由股東批准派發。末期股息將自本公司之保留盈利派發。本綜合財務報表並無反映此應付股息。

9 投資物業

	2017 (人民幣千元)	2016 (人民幣千元)
年初賬面淨值	6,326,943	6,369,011
資本化後續開支	19,432	-
出售	(216,590)	(85,028)
轉往物業、廠房及設備	(247,557)	-
於綜合收益表已確認的重估收益	4,376	42,960
年末賬面淨值	<u>5,886,604</u>	<u>6,326,943</u>

附註：

- (a) 有關投資物業乃位於中國，租期介乎30至70年。
- (b) 於2017年12月31日，人民幣4,593,324,000元（2016年12月31日：人民幣4,722,483,000元）的投資物業及若干收取租金收入的權利已作為本集團的借款抵押品。

10 貿易及其他應收款項

	2017 年 (人民幣千元)	2016 年 (人民幣千元)
貿易應收款項 (附註(a))	6,664,759	3,601,167
減：貿易應收款項減值撥備	(7,443)	-
總貿易應收款項	<u>6,657,316</u>	<u>3,601,167</u>
其他應收款項來自：		
- 一間聯營公司	2,625,524	3,210,646
- 合營企業	5,416,625	3,714,038
- 其他關連方	190,000	-
- 第三方	5,799,250	3,167,764
預付增值稅及其他稅項	657,806	274,432
土地拍賣保證金	1,224,012	1,580,371
預付款項	374,765	297,354
減：其他應收款項減值撥備	(1,256)	-
總其他應收款項	<u>16,286,726</u>	<u>12,244,605</u>
減：其他應收關連方款項 – 非即期部份	<u>(6,547,559)</u>	<u>(4,383,129)</u>
其他應收款項 – 即期部份	<u>9,739,167</u>	<u>7,861,476</u>

於 2017 年 12 月 31 日，貿易及其他應收款項的公允值與其賬面值相若。

附註：

- (a) 貿易應收款項主要來自物業銷售。物業銷售的貿易應收款項乃按買賣協議的條款規定去結算。於 2017 年及 2016 年 12 月 31 日，貿易應收款項賬齡根據發票日期分析如下：

	2017 年 (人民幣千元)	2016 年 (人民幣千元)
90 日內	4,268,721	2,906,859
90 日以上及於 365 日以內	2,231,705	486,534
365 日以上	164,333	207,774
	<u>6,664,759</u>	<u>3,601,167</u>

11 股本及溢價

	普通股數目	普通股 面值 港幣千元	普通股面值 的等值 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元	合計 人民幣千元
法定					
於 2017 年及 2016 年 12 月 31 日	10,000,000,000	1,000,000			
已發行及繳足股款變動					
截至 2016 年 12 月 31 日 止年度					
於 2016 年 1 月 1 日	3,917,047,500	391,705	400,253	4,697,714	5,097,967
股息	-	-	-	(807,939)	(807,939)
於 2016 年 12 月 31 日	3,917,047,500	391,705	400,253	3,889,775	4,290,028
截至 2017 年 12 月 31 日 止年度					
於 2017 年 1 月 1 日	3,917,047,500	391,705	400,253	3,889,775	4,290,028
股息(附註 8)	-	-	-	(868,145)	(868,145)
於 2017 年 12 月 31 日	3,917,047,500	391,705	400,253	3,021,630	3,421,883

12 貿易及其他應付款項

	2017 年 (人民幣千元)	2016 年 (人民幣千元)
貿易應付款項 (附註(a))	13,778,090	12,473,834
其他應付款項:		
- 關連方	3,386,339	3,086,633
- 第三方	2,282,098	3,208,254
應付員工福利	583,285	279,262
應計費用	1,567,254	1,273,651
其他應付稅項	1,666,886	780,326
	<u>23,263,952</u>	<u>21,101,960</u>

附註:

(a) 本集團於2017年及2016年12月31日的貿易應付款項賬齡分析如下:

	2017 年 (人民幣千元)	2016 年 (人民幣千元)
90 日內	11,550,349	10,732,805
90 日以上及於 180 日以內	1,731,714	1,402,486
180 日以上及於 365 日以內	391,199	250,759
365 日以上	104,828	87,784
	<u>13,778,090</u>	<u>12,473,834</u>

管理層的討論及分析

整體表現

年內，本集團之營業額為人民幣 516.07 億元（2016 年：人民幣 466.79 億元），較 2016 年增加 10.6%。經營利潤為人民幣 165.98 億元（2016 年：人民幣 86.01 億元），較去年增加 93.0%。股東應佔利潤為人民幣 60.25 億元（2016 年：人民幣 22.84 億元），較去年增加 163.8%。每股基本盈利為人民幣 1.552 元（2016 年：人民幣 0.588 元）。

土地儲備

年內，本集團為配合未來「3 年規劃」，因應市場狀況，策略性地擴充土地儲備。於 2017 年 12 月 31 日，本集團於 54 個城市及地區合共擁有預計總建築面積達 3,410 萬平方米的土地儲備，分佈於華南區域、華東區域、西部區域、華中區域、海南及雲南區域、東北區域、華北區域、香港及海外，相關樓面平均地價為每平方米人民幣 2,400 元，土地成本價格具有一定競爭力。

年內，本集團策略性地於「華南區域」、「海南及雲南區域」及「華東區域」等區域，透過招標、拍賣、掛牌及股權收購等方式增添新土地，當中包括「華南區域」的中山、佛山、江門、汕尾及湛江；「海南及雲南區域」的陵水、海口、臨高及瓊海；「華東區域」的鎮江、揚州、句容、常州、常熟、南通及廈門；以及其他地區包括重慶、西安、開封、濟南及香港，新增土地的預計總建築面積達 964 萬平方米，其中本集團應佔預計總建築面積為 746 萬平方米，應付土地金額為人民幣 346 億元，其中江門、汕尾、湛江、海口、臨高、瓊海、句容、常熟、廈門、開封及濟南為本集團新開拓的市場。

下表載列新收購土地的詳情：

地塊名稱	城市/地區	應佔權益 (%)	預計總建築面積 (平方米)
華南區域			
中山三角鎮地塊	中山	50	823,803
中山花生唐地塊	中山	50	122,596
中山鉑晟地塊	中山	50	118,564
中山文華地塊	中山	50	71,986
中山深中地塊	中山	50	451,795
中山和華酒店地塊	中山	50	129,072
中山神灣鎮地塊	中山	15	117,742
中山三鄉鎮地塊	中山	100	104,747
中山東鳳鎮地塊	中山	100	1,490,400
江門杜阮鎮地塊	江門	51	110,083
順德容桂街地塊	佛山/順德	100	155,387
順德樂從鎮地塊	佛山/順德	50	310,332
汕尾品清湖地塊	汕尾	100	416,914
湛江體育北路地塊	湛江	100	60,027
華東區域			
揚州邗江區地塊	揚州	100	141,630
揚州站南路地塊	揚州	100	237,027
鎮江小米山路地塊	鎮江	100	128,860
句容文昌東路地塊	句容	100	73,516
常州榮華里地塊	常州	100	286,608
常州雅居樂山湖城地塊	常州	100	359,733
常州丁香路地塊	常州	51	236,499
常州凌家塘地塊	常州	49	217,236
南通通州區地塊	南通	33.4	134,272
南通海門市地塊	南通	100	296,640
常熟報慈北路地塊	常熟	100	59,046
廈門翔安區地塊 A	廈門	100	29,296
廈門翔安區地塊 B	廈門	100	19,112
西部區域			
西安灃東新城地塊	西安	51	168,748
重慶兩江新區地塊	重慶	100	362,486
重慶巴南區地塊	重慶	33.3	366,953
重慶禮嘉鎮地塊	重慶	100	187,009

下表載列新收購土地的詳情：(續)

地塊名稱	城市/地區	應佔權益 (%)	預計總建築面積 (平方米)
華中區域			
開封龍亭區地塊	開封	20.4	660,019
海南及雲南區域			
海南清水灣地塊	海南/陵水	100	53,418
海南海口金沙灣地塊	海南/海口	60	704,451
海南瓊海山欽灣地塊	海南/瓊海	51	183,779
海南臨高酒店地塊	海南/臨高	100	44,482
華北區域			
濟南華藝地塊	濟南	50	58,743
濟南曆下區地塊	濟南	50	148,719
香港			
香港英皇道地塊	香港	100	1,887

物業發展及銷售

年內，本集團的物業發展的確認銷售收入為人民幣 492.62 億元，較 2016 年的人民幣 447.52 億元增加 10.1%，該增幅主要由於較高的確認銷售均價。確認銷售總面積為 473 萬平方米較 2016 年的減少 7%。確認銷售均價由 2016 年的每平方米人民幣 8,808 元上升 18.4% 至 2017 年的每平方米人民幣 10,424 元。

物業管理

年內，本集團的物業管理收入為人民幣 12.90 億元，較 2016 年的人民幣 10.69 億元增加 20.7%，物業管理的經營利潤為人民幣 3.98 億元，較 2016 年人民幣 3.04 億元增加 31.1%。該增幅主要由於合約管理的物業總建築面積增加至 7,834 萬平方米（2016 年：5,756 萬平方米）。

酒店營運

年內，本集團的酒店營運收入為人民幣 6.84 億元，較 2016 年的人民幣 6.70 億元增加 2.1%。酒店營運收入主要是來自上海雅居樂萬豪酒店、海南雅居樂萊佛士酒店、惠州白鷺湖雅居樂喜來登度假酒店及成都雅居樂豪生大酒店。

物業投資

年內，本集團的物業投資收入為人民幣 1.67 億元，較 2016 年的人民幣 1.89 億元減少 11.7%。該減幅主要由於若干物業正處於裝修工程，以及轉至物業、廠房及設備。

銷售成本

本集團的銷售成本主要指直接因本身房地產開發活動而產生的成本，包括建築成本、裝飾及設計、土地使用權、資本化利息和稅金及附加。

年內，本集團的銷售成本為人民幣 309.20 億元，較 2016 年的人民幣 343.13 億元減少 9.9%，該減幅主要由於確認銷售總面積較 2016 年減少 7% 至 473 萬平方米，致使物業銷售成本下跌。

毛利

年內，本集團的毛利為人民幣 206.87 億元，較 2016 年的人民幣 123.66 億元增加 67.3%。年內，本集團的毛利率為 40.1%，較 2016 年的 26.5% 上升 13.6 個百分點。毛利率增加主要由於銷售物業較高的確認銷售均價，以及毛利率較高的項目所佔比重有所增加。

其他收益/(虧損)淨額

年內，本集團的其他收益淨額為人民幣 0.40 億元。於 2016 年，本集團錄得的其他虧損淨額為人民幣 2.92 億元。上述其他收益淨額主要包括金融資產的公允值收益，以及以外幣計算的金融資產及負債(不包含借款)按期末即期匯率兌換人民幣時所產生的換算虧損。

其他收入

年內，本集團的其他收入為人民幣 5.70 億元，較 2016 年人民幣 2.79 億元增加 104.7%。該增幅主要來自銀行存款利息收入以及關連方利息收入的增加。

銷售及營銷成本

年內，本集團的銷售及營銷成本為人民幣 22.59 億元，較 2016 年的人民幣 20.98 億元增加 7.7%。該增幅主要由於銷售佣金跟隨本集團的物業銷售的增加而有所增加。

行政開支

年內，本集團的行政開支為人民幣 20.44 億元，較 2016 年的人民幣 14.58 億元增加 40.2%，該增幅乃是由於配合本集團業務擴展所需而增聘僱員所致。

其他開支

年內，本集團的其他開支為人民幣 3.97 億元，較 2016 年的人民幣 1.96 億元增加 102.5%，該增幅主要來自提早贖回若干優先票據和資產支持證券產生的費用為人民幣 1.51 億元，以及慈善捐款為人民幣 1.69 億元。

財務費用淨額

本集團的財務費用主要包括銀行借款、銀團貸款及其他借款、優先票據、境內公司債券及資產支持證券的利息開支扣除資本化利息、外幣借款匯兌損益及衍生金融工具公允值變動。與項目發展有關的借款利息進行資本化，惟以直接歸屬於某一特定項目並用於撥付該項目開發所需的資金為限。

年內，本集團的財務費用淨額為人民幣 8.99 億元，較 2016 年人民幣 11.25 億元減少 20.1%，該減幅主要由於年內非資本化利息費用人民幣 12.63 億元，與人民幣 11.86 億元的外幣借款匯兌收益及人民幣 8.22 億元的衍生金融工具公允值變動相互抵銷所致。

聯營公司稅後收益/(虧損)所佔份額

年內，本集團的聯營公司稅後收益所佔份額為人民幣 0.86 億元。2016 年，本集團的聯營公司稅後虧損所佔份額為人民幣 0.03 億元。

合營企業稅後收益所佔份額

年內，本集團的合營企業稅後收益所佔份額為人民幣 0.83 億元，較 2016 年的稅後收益所佔份額人民幣 0.10 億元增加人民幣 0.73 億元。

股東應佔利潤

年內，本集團的股東應佔利潤為人民幣 60.25 億元，較 2016 年的人民幣 22.84 億元增加 163.8%。

流動資金、財務及資本資源

現金狀況及可用資金

於 2017 年 12 月 31 日，本集團總現金及銀行存款為人民幣 301.20 億元（2016 年 12 月 31 日：人民幣 223.11 億元）。其中，現金及現金等值項目為人民幣 190.42 億元（2016 年 12 月 31 日：人民幣 124.32 億元）及有限制現金為人民幣 110.78 億元（2016 年 12 月 31 日：人民幣 98.79 億元）。

本集團的若干物業發展公司須於指定銀行賬戶存放若干數額的預售所得款項，作為興建相關物業的擔保存款。

於 2017 年 12 月 31 日，本集團未動用的借貸額度為人民幣 86.05 億元（2016 年 12 月 31 日：人民幣 24.00 億元）。

借款

於 2017 年 12 月 31 日，本集團總借款為人民幣 616.75 億元。銀行借款及其他借款、優先票據、境內公司債券及資產支持證券分別為人民幣 443.53 億元、人民幣 45.15 億元及人民幣 128.07 億元。

還款時間表	於 2017 年 12 月 31 日 (人民幣百萬元)	於 2016 年 12 月 31 日 (人民幣百萬元)
銀行借款及其他借款		
1 年之內	22,957	5,778
超過 1 年及於 2 年內	6,962	6,545
超過 2 年及於 5 年內	8,834	3,768
超過 5 年	5,600	4,695
小計	44,353	20,786
優先票據		
1 年之內	-	6,832
超過 2 年及於 5 年內	4,515	6,843
小計	4,515	13,675
境內公司債券及資產支持證券		
1 年之內	4,190	205
超過 1 年及於 2 年內	6,369	4,321
超過 2 年及於 5 年內	2,248	5,009
小計	12,807	9,535
合計	61,675	43,996

於 2017 年 12 月 31 日，本集團的銀行借款（包括銀團貸款）人民幣 239.26 億元（2016 年 12 月 31 日：人民幣 93.35 億元）及其他借款人民幣 70.57 億元（2016 年 12 月 31 日：人民幣 23.65 億元）是以其現金、土地使用權、自持物業、持作銷售已落成物業、發展中物業、投資物業、若干附屬公司的股份及股本權益作抵押。本集團的若干附屬公司以其股份對優先票據作出擔保。於 2017 年 12 月 31 日，該等附屬公司的淨資產為人民幣 18.67 億元（2016 年 12 月 31 日：人民幣 27.08 億元）。

負債比率乃按淨借貸（總借貸扣除現金及現金等值項目及有限制現金）除以總權益計算。於 2017 年 12 月 31 日，負債比率為 71.4%（2016 年 12 月 31 日：49.1%）。

貨幣風險

本集團主要以人民幣進行業務。若干銀行存款及銀行貸款以港元、美元及馬來西亞令吉計值，而本集團的若干優先票據及銀行貸款則以美元及港元計值。自 2016 年初，本集團採納對沖政策，與銀行訂立封頂遠期合約，以減低部份以美元及港元計值的外幣債款因匯率變動而所產生的外匯風險及達到更好的外匯風險管理，目的在於將預計未來可能發生的償還外幣負債需要的人民幣支出最小化。除已披露者外，本集團概無承受任何重大外匯波動風險。

於 2017 年 12 月 31 日，本集團分別訂立了 15.35 億美元及 37.00 億港元的封頂遠期合約。截至 2017 年 12 月 31 日，本集團就這些合同錄得衍生金融工具的公允值虧損為人民幣 8.22 億元（2016 年：收益人民幣 5.62 億元）。

借款成本

2017 年，本集團的總借款成本為人民幣 33.13 億元，較 2016 年人民幣 32.75 億元增加人民幣 0.38 億元，該增幅主要由於 2017 年平均銀行借款結餘較高。考慮因外幣借款而產生的匯兌差異後，本集團於年內的實際借貸利率為 6.2%（2016 年：7.6%）。

財務擔保

本集團與若干金融機構合作安排按揭貸款額度予其物業買家，並就保證該等買家履行還款責任提供擔保。於 2017 年 12 月 31 日，未完結擔保額為人民幣 385.71 億元（2016 年 12 月 31 日：人民幣 332.94 億元）。該等擔保於以下時間終止（以較早者為準）：(i) 發出房地產權證，這一般會於買家接手相關物業後一年內發出；或(ii) 買家還清相關按揭貸款。

於 2017 年 12 月 31 日，本集團應佔就若干買方向聯營公司及合營企業提供按揭融資的財務擔保數額分別為人民幣 9.64 億元（2016 年：人民幣 3.59 億元）及人民幣 4.56 億元（2016 年：人民幣 5.24 億元）。

根據擔保條款，當該等買家拖欠按揭付款，本集團須負責向銀行償還失責買家尚欠銀行的按揭本金連同應計利息及罰款，而本集團有權接管相關物業的業權及擁有權。本集團的擔保始於承按人授予按揭貸款當日。現概無為擔保撥備，因為一旦出現拖欠，相關物業的可變現淨市值足以用作償還尚欠的按揭本金連同應計利息及罰款。

本集團一間附屬公司與四家中國房地產開發商已共同向利合就人民幣 24.80 億元（2016 年：人民幣 50.80 億元）的貸款提供若干擔保，當中本集團應佔擔保數額為人民幣 4.96 億元（2016 年：人民幣 10.16 億元）。

本集團的若干附屬公司與合營企業各方就人民幣 54.73 億元（2016 年：人民幣 48.10 億元）的貸款額度按彼等在合營企業的控股比例提供若干擔保。本集團應佔擔保數額為人民幣 15.66 億元（2016 年：人民幣 12.80 億元）。

承擔

於 2017 年 12 月 31 日，本集團就物業發展活動的承擔為人民幣 237.73 億元（2016 年 12 月 31 日：人民幣 210.13 億元）。此外，本集團所承諾支付的土地收購出讓金為人民幣 64.30 億元（2016 年 12 月 31 日：人民幣 7.62 億元）。

所持主要投資、重大收購及出售附屬公司、聯營公司及合營企業，以及有關重要投資或資本資產之未來計劃

1. 於2017年3月29日，中山市雅景房地產開發有限公司（「中山雅景」）（本公司的間接全資附屬公司）與獨立第三方中山市世光創建集團有限公司（「世光創建」）、鄭子宏（「鄭先生」）及吳章錦（「吳先生」）訂立合作框架協議，據此，中山雅景同意共同開發位於中山地區不同地點的8個項目，土地總面積660,859平方米，總金額約人民幣27.70億元。

根據合作框架協議，中山雅景將與世光創建、鄭先生及吳先生進行股本合作，方式為向該等項目公司提供總金額以開發位於中山地區不同地點的8個項目，並將持有各50%股本權益。

2. 如本公司日期為二零一七年六月二十六日的公告所述，於二零一七年五月九日，本公司的間接非全資附屬公司冠金投資有限公司（現稱海南清水灣控股有限公司（「海南清水灣」））與 Crystal I Limited 訂立買賣協議，據此，「海南清水灣」同意向 Crystal I Limited 支付美金9.00億元，並回購其持有海南清水灣的30%股份權益。

回購經已完成，本公司的間接全資附屬公司譽永房地產發展控股有限公司（「譽永」）成為海南清水灣的唯一股東，而海南清水灣已成為本公司的間接全資附屬公司。

除本公告所披露者外，年內並無持有其他主要投資、重大收購或出售附屬公司、聯屬公司及合營企業，於本公告日期亦無經董事會授權而有其他重要投資或資本資產添置的任何計劃。

僱員及薪酬政策

於2017年12月31日，本集團共有17,602名僱員，當中高級管理人員佔184人及中層管理人員佔1,033人。就地理位置而言，內地有17,523名僱員，而香港及馬來西亞則有79人。截至2017年12月31日止年度，總薪酬成本（包括董事酬金）為人民幣22.33億元（2016年：人民幣18.35億元）。

本集團參照市場水平、員工表現及貢獻而釐定僱員薪酬。獎金亦按員工表現而發放。本集團亦會向員工提供全面福利計劃及事業發展機會，包括退休計劃、醫療福利及提供合適的內部和外間培訓課程。

展望

展望未來，本集團將繼續憑藉穩健的業務基礎，積極推動「1+N」的發展模式，以進一步鞏固中國物業發展的業務，以及加快提升新業務板塊的長遠發展。

在物業發展方面，本集團已訂立「3年規劃」，將按規劃適時推出新產品及全新項目，提升產品質量及服務品質，以迎合市場需求。與此同時，本集團將採取靈活的銷售策略，在保持合理利潤的同時，進一步提高去化率，以加快資產週轉及增強現金流。本集團將積極審慎購地，在銷售強勁且具競爭優勢的城市，以及增長潛力優厚的一、二線城市尋找機遇。

在物業管理方面，雅生活將繼續借助「雅居樂物業」及「綠地物業」的雙品牌優勢，開發及提供更多特色增值服務，並發展一站式服務平台，從而提升增值服務的覆蓋率及市場份額，以實踐多渠道收入。

本集團亦將透過致力優化項目技術，提升項目管理能力，並積極尋找具有潛力的項目，以進一步拓展環保業務。

建設業務方面，本集團將致力拓展建造、建材、建設管理及建設投資作等領域，並重點發展装配式建材項目及建設等業務。

我們深信，集團的「1+N」發展模式及「3年規劃」，將有助鞏固集團的整體管運動力及綜合盈利能力，進一步拓展雅居樂於全國的品牌知名度，為未來的業務發展奠定堅實基礎，從而在競爭激烈的市場中穩佔領先席位。

股息

年內，本公司向股東宣佈並派發中期股息每股普通股22.0港仙（2016年：無）及派發特別股息每股普通股25.0港仙。董事會建議向股東派發末期股息每股普通股68.0港仙（2016年：20.0港仙）。待股東在本公司將於2018年5月14日（星期一）舉行的股東周年大會（「2018年股東周年大會」）上批准後，預計末期股息將於2018年6月1日（星期五）派發予於2018年5月24日（星期四）名列本公司股東名冊之股東。

暫停辦理股份過戶登記

以釐定有權出席2018年股東周年大會並投票之股東

最後股份過戶日期 : 2018年5月8日（星期二）下午四時三十分
暫停辦理股份過戶登記期間 : 2018年5月9日（星期三）至2018年5月14日（星期一）
（包括首尾兩天）

以釐定獲派末期股息之股東

末期股息除淨日 : 2018年5月17日（星期四）
最後股份過戶日期 : 2018年5月18日（星期五）下午四時三十分
暫停辦理股份過戶登記期間 : 2018年5月21日（星期一）至2018年5月24日（星期四）
（包括首尾兩天）
記錄日期 : 2018年5月24日（星期四）

如欲符合出席2018年股東周年大會並投票及/或獲派末期股息的資格，所有填妥的過戶表格連同股票證書須不遲於相關最後股份過戶日期送達本公司股份過戶登記香港分處 - 卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓，以辦理過戶登記。

股東周年大會通告

2018年股東周年大會通告將按香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）規定的方式及於指定時間內分別刊載於本公司網站（www.agile.com.cn）、聯交所網站（www.hkex.com.hk），並向本公司股東寄發。該通告亦會刊載於新加坡交易所有限公司（「新交所」）網站（www.sgx.com）。

審核委員會

本公司的審核委員會已審閱本集團截至2017年12月31日止年度的經審核綜合財務報表，並與本集團的管理層檢討本集團採納的會計原則及實務，及討論了內部監控及財務匯報等事宜。

公眾持股量

本公司董事就根據本公司所得悉的公開資料及其等所知悉的情況下確認本公司截至2017年12月31日止年度及截至本公告日期，公眾持有本公司已發行股本總數不少於25%。

董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納一套董事進行證券交易的守則（「**董事證券買賣守則**」），其條款不遜於載於上市規則附錄十《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》所訂的標準。經查詢，各董事向本公司確認截至2017年12月31日止年度期間完全遵循董事證券買賣守則。

遵守企業管治守則

截至2017年12月31日止年度內，本公司一直遵守上市規則附錄十四所載《企業管治守則》及《企業管治報告》（「**企業管治守則**」）的所有守則條文，惟若干偏離守則者除外，有關詳情及考慮理由於下文闡述。

根據企業管治守則第 A.2.1 條，主席與行政總裁的角色應有區分，並不應由同一人同時兼任。然而，參照董事會目前之成員配搭，陳卓林對本集團業務的整體營運及行業內有深厚認識，以及其於行業內及本集團之營運範疇有龐大的業務網絡及聯繫，董事會相信，陳卓林擔任董事會主席兼總裁可有效貫徹地統領本集團發展業務。董事會亦相信，此架構乃符合本公司的最佳利益，不會削弱董事會權力，並會就該等安排不時檢討。

購買、出售或贖回上市證券

於2017年2月28日，本公司悉數贖回本金總額為人民幣2,000,000,000元，代表所有尚未贖回的2017年到期的6.50%優先票據，贖回價相當於其本金額的100%加上應計及未付利息。

於2017年3月20日，本公司悉數贖回本金總額為700,000,000美元，代表所有尚未贖回的2017年到期的9.875%優先票據，贖回價相當於其本金額的100%加上應計及未付利息。

於2017年9月14日，本公司悉數贖回本金總額為500,000,000美元，代表所有尚未贖回的2019年到期的8.375%優先票據，贖回價相當於其本金額的104.18750%加上應計及未付利息。

除上述者外，於2017年期間，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司的任何上市證券。

於本公司、聯交所及新交所之網站刊登全年業績及年報

本公告分別刊載於本公司網站 (www.agile.com.cn)、聯交所網站 (www.hkex.com.hk) 及新交所網站 (www.sgx.com)。本公司截至2017年12月31日止年度之年報 (其載有上市規則所規定之所有資料) 將於適當時候寄發予本公司股東及刊載於上述網站。

董事會

於本公告日期，董事會由十二名成員組成：即陳卓林先生* (主席兼總裁)、陳卓賢先生** (副主席)、陸倩芳女士** (副主席)、陳卓雄先生*、黃奉潮先生*、陳忠其先生*、陳卓喜先生**、陳卓南先生**、鄭漢鈞博士#、鄭志強先生#、許照中先生#及黃紹開先生#。

- * 執行董事
- ** 非執行董事
- # 獨立非執行董事

承董事會命
雅居樂集團控股有限公司
陳卓林
主席兼總裁

香港，2018年3月21日

羅兵咸永道會計師事務所的工作範圍

本公司之核數師羅兵咸永道會計師事務所已就本集團截至2017年12月31日止的初步業績公告中所列數字與本集團該年度的經審核合併資產負債表、合併利潤表、合併綜合收益表以及後附的相關附注所列表數字核對一致。羅兵咸永道會計師事務所就此執行的工作不構成根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則(Hong Kong Standards on Auditing)、香港審閱聘用準則(Hong Kong Standards on Review Engagements)或香港核證聘用準則(Hong Kong Standards on Assurance Engagements)而進行的核證聘用，因此羅兵咸永道會計師事務所並無對初步業績公告發出任何核證。